s.18(b)
s.21(1)(b)

PROJET DE CONSOLIDATION À MONCTON

AU :	Comité des infrastructures	
RÉUNION :	Le 10 juillet 2013	
DE :	Maryse Bertrand, Ad. E. Vice-présidente Services immobiliers, Services juridiques et avocate-conseil	Louis Lalande Vice-président principal Services français
DÉCISION RECHERCHÉE:	Approbation du projet de consolidation de la station de Moncton, comprenant la vente des installations actuelles et la signature d'un bail à long terme pour des installations réduites	
PROCHAINES ÉTAPES :		
DATE :	Le 2 juillet 2013	

A1. CONTEXTE

- Moncton est le principal centre de production multimédia régional de Radio-Canada Acadie, couvrant les quatre provinces de l'Atlantique;
- En ce moment, il accueille environ 150 ETP en production radio, télévision et Web, tant à Radio-Canada qu'à CBC;
- L'immeuble en propriété de 53,3 pi^2 a été construit en 1955 et était originalement une école; et
- La transformation des méthodes et des flux de travail de CBC/Radio-Canada est retardée tant par la configuration actuelle de l'immeuble que par la désuétude du matériel.

A1. CONTEXTE

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)

Opportunité

- Les Services français (SF) et les Services immobiliers (SI) proposent de vendre l'immeuble actuel de Moncton et de déménager dans des installations louées offrant un meilleur emplacement parce que :
  - Les installations actuelles ne sont pas adaptées à des activités de production multimédia modernes et ne favorisent pas un environnement de travail collaboratif;
  - L'infrastructure technique actuelle requiert d'importants investissements pour le transfert au HD;
  - Le déficit d'entretien et l'indice de l'état des installations (IÉI) dépassent respectivement le cap des et des confirmant la nécessité d'investir à court terme des sommes importantes dans l'immeuble; et
  - La révision du programme fonctionnel et technique requiert seulement 21,5k pi^2 au lieu des 53,3k pi^2 actuels, une réduction de près de 60 %.

000005

A1. CONTEXTE

Opportunité

- Les SF et les SI ont considéré un périmètre préféré(1) et repéré un immeuble qui pourrait mieux répondre aux exigences fonctionnelles et techniques de CBC/Radio-Canada :
  - Les locaux sont situés dans une zone commerciale et étaient occupés auparavant par un détaillant national (« Zellers »);
  - Sur la rue Main et à proximité de la bretelle d'autoroute du centre-ville, cet emplacement est idéal car il offre tout aussi bien une accessibilité au public qu'une excellente visibilité; et
  - À cette étape-ci, nous avons reçu la Liste des conditions du courtier et avons fourni notre offre de bail standard au bailleur. Actuellement, des négociations ont cours relativement aux travaux de l'immeuble de base et d'aménagement selon les exigences de CBC/Radio-Canada.

(1) Consultez l'annexe B2 pour connaître les détails.

A2. ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS CLÉS

Approbations

- Les SF et les SI demandent :
  - L'autorisation d'exécuter un bail à long terme selon les paramètres définis aux présentes; et
  - L'autorisation de vendre les installations actuelles.

A2. ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS CLÉS

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)
s.21(1)(c)
s.21(1)(d)

Principaux paramètres financiers(1)

- Estimation du produit de la vente de la propriété
- Loyer maximal proposé
  - Loyer de base ′pcl
  - Loyer additionnel : coûts d'exploitation (y compris taxes)(2) ′pcl
  - **Total** **′pcl**
- Coûts de projet maximaux proposés
  - Coûts immobiliers
  - Coûts des infrastructures techniques(3)

(1) Consultez l'annexe B3 et (3) l'annexe B4 pour connaître les détails.
(2) Selon les estimations des Services immobiliers, pour l'année 2014.

A2. ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS CLÉS

Principales modalités

- Bail de 10 ans avec une option de 5 ans
- Date de début du projet : été 2013
- Date de livraison du projet : décembre 2015

A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)
s.21(1)(c)
s.21(1)(d)

Avantages clés

- Le projet soutient les stratégies de CBC/Radio-Canada et des SI quant aux enjeux de présence régionale, d'environnement de travail innovateur, de transformation des SF et de rentabilité :
  - Investissement dans la présence régionale de CBC/Radio-Canada grâce à des installations plus centrales et plus visibles;
  - Modernisation d'une station régionale d'importance et de son matériel, conformément aux plus récentes normes de production (p. ex. HD, régie automatisée);
  - Réduction des coûts d'exploitation des SF et des SI de 29 %

  - Réduction de l'empreinte immobilière (total de 32k pi^2) et mise en application des meilleures pratiques d'aménagement en environnement de travail (150 pi^2/poste de travail);
  - Transfert de la propriété et des risques d'entretien au propriétaire; et
  - Maximisation de la valeur de notre portefeuille immobilier.

000010

A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)
s.21(1)(c)
s.21(1)(d)

Répercussions clés

■

A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

s.18(b)
s.21(1)(b)
s.21(1)(c)
s.21(1)(d)

Risques clés

	Facteurs de mitigation
	Facteurs de mitigation

000012

A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)
s.21(1)(c)
s.21(1)(d)

Risques clés

	Facteurs de mitigation
	Facteurs de mitigation
	Facteurs de mitigation

000013

A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

s.18(b)
s.21(1)(b)
s.21(1)(c)
s.21(1)(d)

Risques clés

	Facteurs de mitigation

000014

A4. AUTRES OPTIONS ENVISAGÉES

Rénovation de la station

Avantages

- Occasion de mettre à jour l'infrastructure technologique des médias

Inconvénients

- Coût total d'occupation plus élevé
- Inefficacité relative à une superficie excédentaire considérable
- Difficulté accrue de transformer les méthodes de travail
- Pas d'intégration des médias et enjeux fonctionnels non résolus
- Inconvénients relatifs aux travaux et à la délocalisation temporaire
- Conservation des risques relatifs à la propriété et à l'entretien de l'immeuble
- Manque de visibilité

A5. CRITÈRES DE RÉUSSITE

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)
s.21(1)(c)
s.21(1)(d)

Gouvernance et exécution

- Respect de la portée des travaux : superficie de 51,3k pcl réduite à un maximum de 21,5 pcl et aménagée pour répondre aux exigences fonctionnelles des SF;
- Respect de l'échéancier : 31 décembre 2015;
- Respect du budget : et
-

000016

A6. RÉSOLUTION

Que le Comité des infrastructures recommande au Conseil d'administration que la Vice-présidente, Services immobiliers, Services juridiques et avocate-conseil, de concert avec la Vice-présidente et chef de la direction financière, ou leurs délégués, soient autorisés à :

- Négocier et exécuter une transaction de location avec Loblaw Properties Limited a/s de Arcturus Realty Corporation pour permettre à CBC/Radio-Canada (la « Société ») de louer des lieux d'une superficie approximative de 21 545 pieds carrés louables dans un immeuble situé au 165 Main Street, dans la ville de Moncton, dans la province du Nouveau-Brunswick (l' « Immeuble »), selon les modalités identiques pour l'essentiel à celles décrites dans les documents déposés à la rencontre du Conseil d'administration (le « Bail »);
- Négocier et engager toutes les ententes d'approvisionnement nécessaires avec les fournisseurs pour la réalisation et le paiement des travaux structurels et les travaux d'aménagement dans l'Immeuble (les « Travaux »), selon les modalités identiques pour l'essentiel à celles décrites dans les documents déposés à la rencontre du Conseil d'administration; et
- Prendre toutes les mesures, signer sous le sceau de la Société ou autrement, tous les instruments et documents, ainsi qu'à remettre tous les instruments, documents et articles qui sont nécessaires, souhaitables ou pertinents pour rendre exécutoire le Bail et les ententes relatives aux Travaux ainsi qu'à donner effet aux présentes résolutions.

B. ANNEXES

1. Définitions (3 pages)
   - Déficit d'entretien
   - Indice de l'état des installations (IÉI)
2. Relevé des sites considérés (1 page)
3. Sommaire financier (1 page)
4. Coûts d'infrastructure technique (1 page)
5. Marché immobilier de Moncton (2 pages)
6. Plan directeur immobilier (2 pages)

B1. DÉFINITIONS

Déficit d'entretien

- Un **déficit d'entretien** est défini comme :

  « Le montant total affecté aux réparations d'entretien correctif et aux remplacements requis relevés dans le cadre d'une vérification détaillée des installations, des pièces d'équipement fixe et de l'infrastructure d'un immeuble. »(1)

(1) Plant Management, page 484, publié par l'*Association of Physical Plants Administrators* (APPA)

B1. DÉFINITIONS

s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)
s.21(1)(c)
s.21(1)(d)

Déficit d'entretien

- À CBC/Radio-Canada, l'évaluation du déficit d'entretien pour l'ensemble du portefeuille immobilier et pour chaque propriété est menée par les Services immobiliers (SI) et fondée sur :
  - Les rapports annuels sur l'état des immeubles
  - La base de données de gestion des actifs de CBC/Radio-Canada,

B1. DÉFINITIONS

Indice de l'état des installations (IÉI)

$$\text{IÉI} = \frac{\text{Somme actuelle d'entretien différé}}{\text{Valeur actuelle de remplacement de l'immeuble}}$$

- Classification – conforme à celui de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, mais peut varier selon les usagers :
  - De 0% à 5 % Excellent
  - Entre 5 % et 10 % Moyen (les SI ciblent entre 10 % et 20 %)
  - Entre 10 % et 30 % Médiocre
  - Supérieur à 30 % Critique

B2. RELEVÉ DES SITES CONSIDÉRÉS(1)

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)
s.21(1)(c)
s.21(1)(d)

localisation des sites au moyen de Google Maps, 2013

s.18(a)

s.18(b)

s.21(1)(b)

s.21(1)(c)

s.21(1)(d)

PROJET DE CONSOLIDATION À MONCTON

SOMMAIRE FINANCIER - 2013/14 à 2028/29

(en milliers de dollars)

	Statu quo (y compris le remplacement de l'équipement nécessaire dans l'immeuble actuel)	Déménagement dans un immeuble loué
Coûts du projet - 2013/14 à 2016/17		
Description	Demeurer dans l'immeuble actuel au 250, avenue Université, Moncton (remplacement de l'équipement)	Vendre l'immeuble actuel, déménager dans un immeuble loué et réduire la superficie à 21 545 pi^2
Superficie louable	*53 315*	*21 545*

B4. COÛTS INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

s.18(a)
s.18(b)
s.18.1(1)(b)
s.18.1(1)(c)
s.18.1(1)(d)

Coûts d'infrastructures techniques de pour Moncton

Montants	Détails	Explications

000024

B5. MARCHÉ IMMOBILIER DE MONCTON

Cushman & Wakefield, Outlook 2013

The Changing Landscape of Canada's Commercial Real Estate Market

A Cushman & Wakefield Research Publication

2012

Page 19

MONCTON: SLOW GROWTH

Moncton has long been nicknamed the "Hub City" because of its central location in the Maritimes and proximity to U.S. markets, which has made it a gateway railway and transportation centre. In addition to transportation and logistics, other office demand drivers include education, healthcare, information technology, financial, legal, insurance and retail businesses. The city's strategic location and diversified economy ensure steady growth. As the only fully bilingual area outside of Quebec, Moncton has also become an attractive location for call centres and other global businesses. At the Université de Moncton, a new open-air stadium now hosts world track-and-field competitions and one CFL game per year – another selling point for this growing city.

OVERVIEW

Activity in Moncton's office market remains brisk, marked by a growing number of small-to-average-sized tenants that are exploring occupancy options such as flex industrial space or converting former residential assets into office space or sharing space with other tenants to achieve new efficiencies. Office rent has remained steady at $13 to $14 psf. Moncton's overall vacancy rate is 6.4%, with class A at 5.3%.

The opening of the new justice building had a significant impact on the market in 2012, as it initially attracted tenants from Assumption Place and left scattered vacancy in other downtown-core buildings. However, the market quietly normalized and the Blue Cross Centre, Assumption Place and Commerce Place are all back to expected or higher occupancy levels. Overall, modest absorption in 2012 reflected positive growth.

The most significant project on the drafting table is a new municipal asset, the Metro Centre, which, if it goes forward, may house a revitalized Highfield Square Mall, a new rink and convention centre, acting as a major attraction to the downtown core. As well, the former CN head office, owned by Crombie REIT, was taken off the market in order to complete a massive revitalization program to convert it into a class A office building.

FORECAST

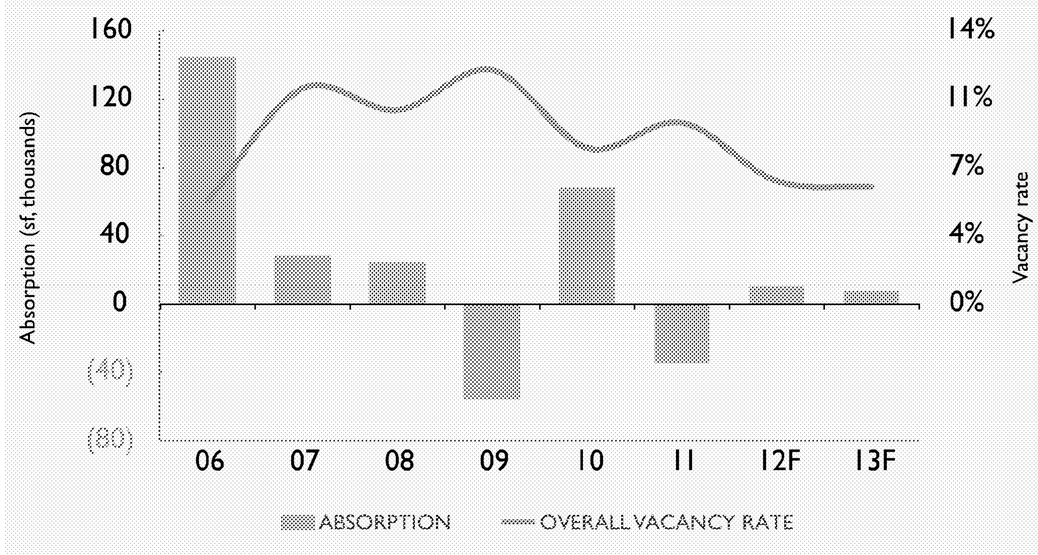
Moncton's office market will remain neutral or see some slow growth in 2013. Rental rates are expected to remain flat through to 2014, as they have for more than three years. The flight to quality will continue and footprints will become increasingly compressed as businesses pursue more efficient collaborative workspace strategies that increase density and reduce costs.

MARKETS AT A GLANCE

OFFICE

CENTRAL AREA	
Inventory:	
Q3 2012:	2.7 million sf
Q4 2013:	2.7 million sf
Vacancy Rate Outlook:	
Q3 2012:	6.4%
Q4 2013:	6.0%
Rental Rate Outlook:	➡

CENTRAL AREA



B6. PLAN DIRECTEUR IMMOBILIER

- Comme suite à l'adoption du plan stratégique des Services immobiliers en 2011, CBC/Radio-Canada a mis sur pied un plan directeur qui :
  - ***Réduit*** l'empreinte immobilière;
  - Aligne le type de propriété avec la stratégie du risque de l'entreprise (***se retirer de l'immobilier***); et
  - Traite les problèmes existants (déficits d'entretien et fonctionnel) au meilleur prix possible (*approche des **frais d'accession à la propriété***).
- CBC/Radio-Canada applique et maintient des principes directeurs qui :
  - Promeuvent le concept de ***rentabilité*** et l'***environnement de travail participatif;***
  - Assure une ***accessibilité*** optimale au personnel et au public;
  - Soutient la visibilité, l'image et le plan stratégique (***2015 : Partout, Pour tous***) de CBC/Radio-Canada; et
  - Veille à un juste ***transfert du risque*** immobilier, tant au plan de l'exploitation que financier.

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)
s.21(1)(c)
s.21(1)(d)

B6. PLAN DIRECTEUR IMMOBILIER
SOMMAIRE DES PROJETS(1)

LÉGENDE

- Valeur ciblée
- Valeur optimale
- IÉI – 0 % – 30 %
- IÉI – 0 % – 50 %
- Têtes de réseau
- Centres régionaux
- Centres de plus petite taille
- Expansion du service local
- Projet prévu ou en cours

(1) Saguenay est une propriété

(1) Services immobiliers, mise à jour de mai 2013